



# Årsmøte 2022

5407 Etterstadkroken 7 C og D BL

## Til andelseierne i Etterstadkroken 7 C og D BL

**Velkommen til generalforsamling, 20.05.2022 kl.18.00 på uteplassen foran blokka.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Etterstadkroken 7 C og D BL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Etterstadkroken 7 C og D BL**  
**Avholdes 20.05.2022 kl.18.00 på uteplassen foran blokka.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endre ordlyd i husordensregler.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av valgkomité for 1 år
- C) Valg av 1 styremedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg
- D) Valg av 1 varamedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg
- E) Valg av én stemmeberettiget person til årsmøtet for Etterstadkroken Vel

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tommy Solem Faugli	Etterstadkroken 7 D
Styremedlem	Mats Kristiansen	Etterstadkroken 7 D
Styremedlem	Knut Ole Mathisen	Etterstadkroken 7 D
Varamedlem	Svein Olav Krøgli	Etterstadkroken 7 D
Varamedlem	Kjartan Michalsen	Etterstadkroken 7 D

### Valgkomiteen

Gry Murud Etterstadkroken 7 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Etterstadkroken 7 C og D BL

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Etterstadkroken 7 C og D BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983856713, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadkroken 7 C og D

Gårds- og bruksnummer:

135 48

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Etterstadkroken 7 C og D BL har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Styret har i 2021 jobbet med punktene som fremkommer av tilstandsrapporten fra 2020.

- Vi har engasjert Obos prosjekt for balkonganalyse, jf. tilstandsrapport.
- Gjennomført branntetting av dører (rømningsvei) til garasjen og forankret grunnmurspapp til grunnmuren med topp list.
- Styret har også gjennomført nødvendig vedlikehold av fasaden til en beboer, jf løse steiner.
- Byttet 2 lamper i oppgang fra garasje.
- Ferdigstilt innglassingsprosjekt i regi av Lumon AS.
- Håndtert klagesaker fra beboere.
- Gjennomført 10 styremøter.
- Budsjettarbeid for 2022.

Styret har ingen konkrete planer utover vanlig drift for 2022, men styret er klar over at i henhold til tilstandsrapport vil det komme et større fasadeprosjekt innen 2025.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 020 773**.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av egenandel for 2020.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 502 045**. Det er noe lavere enn budsjett og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikehold kostnader.

### **Resultat**

Årets resultat på kr **268 474** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **584 184** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Etterstadkroken 7 C og D BL.

### **Lån**

Etterstadkroken 7 C og D BL har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstadkroken 7 C og D

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Etterstadkroken 7 C og D.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 14:10:05 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

**BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN 7 C OG D  
ORG.NR. 983 856 713, KUNDENR. 5407**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>712 825</b>	<b>1 343 979</b>	<b>712 825</b>	<b>584 184</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		268 474	-676 328	201 000	417 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	14 161 921	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-397 115	-14 116 747	-396 000	-398 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-128 641</b>	<b>-631 154</b>	<b>-195 000</b>	<b>19 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>584 184</b>	<b>712 825</b>	<b>517 825</b>	<b>603 184</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	774 623	779 558
Kortsiktig gjeld	-190 439	-66 733
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>584 184</b>	<b>712 825</b>

**BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 C OG D  
ORG.NR. 983 856 713, KUNDENR. 5407**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 010 160	2 007 940	2 006 000	2 147 000
Andre inntekter	3	10 613	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 020 773</b>	<b>2 007 940</b>	<b>2 006 000</b>	<b>2 147 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-5 050	-7 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-50 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 579	-6 495	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 688	-87 203	-90 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-25 740	-73 964	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-317 516	-1 280 353	-421 000	-281 000
Forsikringer		-176 676	-169 806	-182 000	-191 000
Kommunale avgifter	9	-283 099	-277 250	-279 000	-287 000
Kostnader sameie		0	-140 856	-163 000	0
Energi/fyring		-138 963	-49 642	-66 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 075	-130 771	-135 000	-137 000
Andre driftskostnader	10	-248 840	-106 132	-121 000	-284 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 502 045</b>	<b>-2 377 521</b>	<b>-1 550 000</b>	<b>-1 469 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>518 728</b>	<b>-369 581</b>	<b>456 000</b>	<b>678 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 449	4 245	0	0
Finanskostnader	12	-251 703	-310 991	-255 000	-261 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-250 254</b>	<b>-306 746</b>	<b>-255 000</b>	<b>-261 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>268 474</b>	<b>-676 328</b>	<b>201 000</b>	<b>417 000</b>
Til opptjent egenkapital		268 474	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-676 328		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	51 000 000	51 000 000
Tomt		8 000 000	8 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>59 000 000</b>	<b>59 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		224	268
Kundefordringer		50 000	0
Andre kortsiktige fordringer	14	10 313	15 573
Driftskonto OBOS-banken		168 480	219 197
Sparekonto OBOS-banken		545 606	544 520
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>774 623</b>	<b>779 558</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 774 623</b>	<b>59 779 558</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		3 827 089	3 558 615
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 831 089</b>	<b>3 562 615</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 507 095	13 904 210
Borettsinnskudd	16	42 246 000	42 246 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>55 753 095</b>	<b>56 150 210</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 387	12 939
Leverandørgjeld		153 609	52 388
Påløpte renter		1 443	1 405
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>190 439</b>	<b>66 733</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 774 623</b>	<b>59 779 558</b>
Pantstillelse	17	56 481 000	56 481 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2022  
Styret i Borettslaget Etterstadkroken 7 C Og D

Tommy Solem Faugli/s/

Mats Kristiansen/s/

Knut Ole Mathisen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 006 256
Eiendomsskatt	3 904
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 010 160</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefaktuert egeandel fra 2020	10 000
Garasjelag Etterstadkroken	213
Nøkler	400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>10 613</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 381, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-740
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 740</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-200 802
Drift/vedlikehold elektro	-5 799
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 984
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 078
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 852
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-317 516</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 914
Vann- og avløpsavgift	-171 360
Renovasjonsavgift	-107 825
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-283 099</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-97 776
Andre fremmede tjenester	-281
Trykksaker	-1 358
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 381
Andre kontorkostnader	-110
Porto	-784
Kontingenter	-142 456
Bank- og kortgebyr	-3 046
Velferdskostnader	-400
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-248 840</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 086
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	363
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 449</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-244 561
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 142
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-251 703</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokførtverdi 2001	51 000 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>51 000 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.135/bnr.48

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjelag Etterstadkroken	10 313
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 313</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-13 761 921	
Nedbetalt tidligere	233 336	
Nedbetalt i år	359 851	
		-13 168 734

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-400 000	
Nedbetalt tidligere	24 375	
Nedbetalt i år	37 264	
		-338 361

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-13 507 095</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2001	-42 246 000
--------------------	-------------

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-42 246 000</b>
---------------------------	--------------------

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	42 246 000
Pantelån	13 507 095
<b>TOTALT</b>	<b>55 753 095</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	51 000 000
Tomt	8 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>59 000 000</b>

**Innkomne forslag/saker:**

Endringsforslag

**Fra:**

5. RO OG ORDEN

Det skal være ro (det vil si fritt for boring, saging og banking) mandag til fredag mellom kl. 22.00 og 07.00. På lørdager skal det være ro frem til kl. 10.00, og etter kl. 18.00. På søn- og helligdager skal det være ro. Musikkøvelser som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 og heller ikke på helligdager.

**Endres til:**

5. RO OG ORDEN

Det skal være ro (det vil si fritt for boring, saging og banking) mandag til fredag mellom kl. 22.00 og 07.00. På lørdager skal det være ro frem til kl. 10.00, og etter kl. 18.00. På søn- og helligdager skal det være ro. Musikk som kan være til sjenanse for andre (høres i andre leiligheter), er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 og heller ikke på helligdager. For søn- og helligdager skal det være ro. Det er likevel anledning til å utføre vanlige huslige sysler disse dager i tidsrommet 10:00 til 18:00. Dette innebærer normale aktiviteter som barnelek, matlaging, støvsuging, vasking og sentrifugering av klær. Eksempler på normale aktiviteter er: støvsuge i 20 minutter, bruke kjøkkenmaskin i 5 minutter, vaske klær med 3 minutter sentrifugering, eller barnelek på gulvet en periode.

**Fra:**

Første del 7. BRUK AV LEILIGHETEN Fremleie eller utleie til, må på forhånd meldes skriftlig til styret, som eventuelt bare kan gi sitt samtykke for tidsbegrensede perioder. For kommunalt eide leiligheter må dette gjøres gjennom kommunen. Beboerne bekoster selv vedlikehold innenfor leilighetens inngangsdør. Feil eller mangler ved gården forøvrig, skal meldes til styret.

**Endres til:**

Første del 7. BRUK AV LEILIGHETEN Fremleie eller utleie til, må på forhånd meldes skriftlig til styret, som eventuelt bare kan gi sitt samtykke for tidsbegrensede perioder. For kommunalt eide leiligheter må dette gjøres gjennom kommunen. Beboerne bekoster selv vedlikehold innenfor leilighetens inngangsdør. Feil eller mangler ved gården forøvrig, skal meldes til styret. Ved forsikrings-skader innenfor leilighetens inngangsdør, blir egenandel på forsikring belastet beboer. Skader som skyldes manglende vedlikehold dekkes i sin helhet av beboer.

**Fra:**

Første del 3. ALMINNELIGE REGLER Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende må ikke stilles opp i trapperom eller ganger. Slike effekter oppbevares enten i fellesrom avsatt til slik bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Vinduer og trappeoppganger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignende.

**Endres til:**

Første del 3. ALMINNELIGE REGLER Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende må ikke stilles opp i trapperom eller ganger. Slike effekter oppbevares enten i fellesrom avsatt til slik bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Vinduer og trappeoppganger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignende. Alle kjøkken skal ha godkjent ventilatorhette som støttes av felles ventilasjonsanlegg. Beboere har selv ansvar for at leiligheten har tilstrekkelig ventilasjon for å forhindre matos, damp og røyk til områder utenfor egen leilighet.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Blir levert til selskapet av Coor Eiendomsdrift AS via Etterstadkroken Vel

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565752. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Etterstadkroken 7 C og D BL er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

**Flyttebod**

Borettslaget disponerer en bod på garasjeplan -2 som kan lånes til midlertidig lagring ved f.eks oppussing eller flytting. Boden benyttes på eget ansvar. Ta kontakt med styret for å få utlevert nøkkel.

**Gjesteparkeringen**

Gjesteparkeringen administreres av Etterstadkroken Vel. Hver leilighet har ett gjesteparkeringskort. Hvis det er behov for at håndverkere el. skal parkere inne på fellesområdet kan beboer henvende seg til styret for å låne et håndverkerkort.

**Nøkkel til bokser over strømuttak i garasje**

Det er montert deksler over alle strømuttak i garasjene for å hindre lading av el-bil. Strømnettet er ikke dimensjonert for dette og lading av el-bil kan være brannfarlig. Hvis det er behov for å åpne dekslene for f.eks å kunne støvsuge bilen kan beboer henvende seg til styret for å låne nøkkel.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2007 Maling og større vedlikehold av fellesarealer

2010 Nytt søppelhåndteringsanlegg i velet (egenandel)

2012 Rensing av avløp og ventilasjon

2012 Nye røykvarslere 2014 Byttet varmtvannsberedere i begge vaskerom

2016 Byttet røykvarslere og husbrannslanger

2016 Byttet branndetektor og brannalarmsentral

2016 Byttet lamper i trappeoppgang i fellesområder

2017 Byttet to ventilasjonsvifter på taket

5407 Etterstadkroken 7 C og D BL

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.